Conto corrente con la Posta

Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 130 del 29 ottobre 1945

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE DELLE LEGGI — TELEF. 50-139 51-236 51-554

DECRETO LEGISLATIVO LUOGOTENENZIALE 12 ottobre 1945, n. **669.**

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani.

LEGGI E DECRETI

DECRETO LEGISLATIVO LUOGOTENENZIALE 12 ottobre 1945, n. 669.

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani.

UMBERTO DI SAVOIA

PRINCIPE DI PIEMONTE

LUOGOTENENTE GENERALE DEL REGNO

In virtù dell'autorità a Noi delegata;

Visto il R. decreto-legge 14 aprile 1934, n. 563, contenente disposizioni per la riduzione delle pigioni;

Visto il R. decreto-legge 5 ottobre 1936, n. 1746, recante disposizioni contro i perturbamenti del mercato e gli inasprimenti del costo della vita;

Visto il R. decreto-legge 16 giugno 1938, n. 1387, contenente norme per la disciplina dei prezzi delle merci, dei servizi e degli affitti;

Visto il R. decreto-legge 19 giugno 1940, n. 953, relativo al blocco dei prezzi delle merci e dei servizi, delle costruzioni edilizie, degli impianti industriali e delle pigioni;

Visto il R. decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142, relativo alla proroga, per tutta la durata dell'attuale stato di guerra, del blocco dei prezzi delle merci e dei servizi, delle costruzioni edilizie, degli impianti industriali e delle pigioni;

Visto il R. decreto-legge 24 marzo 1942, n. 200, contenente norme relative agli affitti degli immobili urbani;

Visto il R. decreto-legge 29 agosto 1942, n. 1189, contenente disposizioni in materia di subaffitto di appartamenti vuoti o mobiliati;

Visto il R. decreto-legge 11 marzo 1943, n. 100, relativo alla proroga, fino a sei mesi dopo la cessazione dell'attuale stato di guerra, del blocco dei prezzi delle merci e dei servizi, delle costruzioni edilizie, degli impianti industriali e delle pigioni;

Visto il R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, contenente disposizioni circa la sospensione delle clausole di divieto di subaffitto contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione, e disposizioni in materia di riduzione dei canoni di affitto degli immobili danneggiati in seguito ad eventi bellici;

Visto il R. decreto-legge 11 novembre 1943, n. 6 B, contenente norme di eccezione all'esecuzione degli sfratti;

Visto il decreto legislativo Luogotenenziale 9 giugno 1945, n. 305, recante provvedimenti relativi al ricovero delle persone rimaste senza tetto in dipendenza di azioni belliche;

Visti i decreti legislativi Luogotenenziali 28 dicembre 1944, n. 415 e 4 giugno 1945, n. 332, concernenti la nomina e le attribuzioni dei commissari governativi per gli alloggi;

Visto l'art. 4 del decreto-legge Luogotenenziale 25 giugno 1944, n. 151;

Visto il decreto legislativo Luogotenenziale 1° febbraio 1945, n. 58;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri, Primo Ministro Segretario di Stato, e dei Ministri per la grazia e giustizia e per l'industria e il commercio, di concerto con i Ministri per le finanze e per il tesoro.

Abbiamo sanzionato e promulghiamo quanto segue:

CAPO I.

Disposizioni relative alle pigioni delle locazioni.

Art. 1.

Le pigioni dovute per locazioni di immobili, adibiti ad uso di abitazione possono essere aumentate, con decorrenza dal primo del mese successivo alla data di pubblicazione del presente decreto, nelle seguenti misure:

1) dal trenta al sessanta per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta anteriormente al 16 aprile 1934;

2) dal venti al quaranta per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta tra il 16 aprile 1934 e il 30 luglio 1940;

3) dal quindici al trenta per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta tra il 31 luglio 1940 e l'8 settembre 1943.

Nessun aumento è consentito se l'immobile è stato locato per la prima volta successivamente all'8 settembre 1943.

In caso di contestazione, la misura dell'aumento è fissata dalla commissione arbitrale prevista nell'art. 21, tenendo conto della località in cui si trova l'immobile, dell'ubicazione, del tipo e delle caratteristiche locative di esso, della data in cui la pigione è stata stabilita e dell'importo della pigione in relazione alle condizioni economiche e familiari dell'inquilino.

Art. 2.

Le pigioni dovute per locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione possono essere aumentate con decorrenza dal primo del mese successivo alla data di pubblicazione del presente decreto, nelle seguenti misure:

1) dall'ottanta al centoquaranta per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta anteriormente al 16 aprile 1934;

2) dal sassanta al centodieci per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta tra il 16 aprile 1934 e il 30 luglio 1940;

3) dal quaranta all'ottanta per cento, se l'immobile è stato locato per la prima volta tra il 31 luglio 1940 e l'8 settembre 1943.

Nessun aumento è consentito se l'immobile è stato locato per la prima volta successivamente all'8 settembre 1943.

In caso di contestazione, la misura dell'aumento è fissata dalla commissione arbitrale prevista nell'articolo 21, tenendo conto dell'uso al quale è destinato l'immobile, della località in cui questo si trova, dell'ubicazione, del tipo e delle caratteristiche locative di esso, della data in cui la pigione è stata stabilita e del reddito che il conduttore ritrae dall'attività svolta nell'immobile.

Art. 3.

Alle pigioni dovute per locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione, che l'inquilino abbia sublocato in virtù del contratto o del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, può essere apportato, oltre gli aumenti previsti dall'art. 1 e con decorrenza dal primo del mese successivo alla data di pubblicazione del presente decreto, un aumento supplementare dal venti al cento per cento.

L'aumento supplementare può essere ridotto fino ai dieci per cento, qualora si tratti di sublocazione parziale di locali non ammobiliati, sempre chè sia escluso il fine di speculazione. La stessa riduzione si applica anche nel caso di sublocazione parziale di locali ammobiliati, nelle località dove è praticata la requisizione parziale degli alloggi, semprechè sia escluso il fine di speculazione.

La misura dell'aumento supplementare è dal trenta al centocinquanta per cento:

1) se l'inquilino pratica abitualmente la sublocazione a giornate;

2) se la sublocazione è praticata in deroga di patti contrattuali, in virtù del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, e si estende a più della metà dei locali utili che costituiscono l'immobile.

L'aumento supplementare non è dovuto se l'immobile è stato locato per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, salvo che nel contratto sia stabilito il divieto di sublocazione e l'inquilino si avvalga della facoltà accordatagli dal R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162.

L'aumento supplementare è computato dopo che siano stati praticati gli aumenti previsti dall'art. 1. Esso non è più dovuto dal giorno in cui l'inquilino dà comunicazione al locatore dell'avvenuta cessazione della sublocazione.

In caso di contestazione, la misura dell'aumento supplementare è fissata dalla commissione arbitrale prevista dall'art. 21, tenendo conto della località in cui si trova l'immobile, dell'ubicazione di questo, della data in cui la pigione è stata stabilita, del reddito che l'inquilino ritrae dalla sublocazione e del numero dei locali utili sublocati.

Art. 4.

Nel caso di immobili presi in locazione da istituzioni di assistenza e di beneficenza per il raggiungimento dei propri fini istituzionali, si applicano gli aumenti previsti dall'art. 1, anche se gli immobili medesimi siano adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, purchè in essi non sia svolta un'attività commerciale.

Art. 5.

Se uno stesso locale è adibito ad uso promiscuo, per la determinazione dell'aumento si ha riguardo all'uso prevalente.

Qualora però l'immobile sia costituito di più locali adibiti ad usi che comportano diverse misure di aumento, sono determinate separatamente le quote della pigione relative alle parti dell'immobile rispettivamente destinate ad usi diversi.

Art. 6.

Gli aumenti stabiliti dai precedenti articoli sono computati previa eliminazione degli aumenti eventualmente praticati in violazione delle norme relative al blocco dei fitti, quand'anche l'attuale conduttore sia succeduto ad altri nel godimento dell'immobile.

L'ammontare della pigione è costituito dalla somma complessiva che il conduttore deve corrispondere al locatore, anche se una parte di tale somma, anzichè per il godimento della cosa, figuri dovuta come speciale corrispettivo per prestazioni accessorie relative al godimento stesso.

Viene tuttavia detratto il corrispettivo per i servizi che il locatore ha successivamente cessato di prestare, o per quelli rispetto ai quali la legge consente aumenti in misura diversa da quella prevista nei precedenti articoli.

Art. 7.

Qualora sia in corso istanza di revisione della pigione ai sensi dell'art. 1 del R. decreto-legge 24 marzo 1942, n. 200, ovvero sia in corso o venga proposta istanza di riduzione della pigione ai sensi dell'art. 6 del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, gli aumenti stabiliti dai precedenti articoli sono computati sull'ammontare che risulta dopo operata la revisione o la riduzione.

La disposizione del comma precedente si applica anche quando è in corso o viene proposta istanza di aumento della pigione per trasformazioni o migliorie apportate all'immobile prima della data del presente decreto o per contributi di miglioria imposti prima della data medesima, a norma del quinto e del sesto comma dell'art. 13 del R. decreto-legge 16 giugno 1938, numero 1387, e del quinto e del sesto comma dell'art. 2 del R. decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142.

Art. 8.

Gli aumenti stabiliti dagli articoli 1 e 2 devono essere chiesti al conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto.

L'aumento supplementare stabilito dall'art. 3 deve essere chiesto all'inquilino entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione prescritta dall'art. 13.

Se la richiesta è fatta dopo i termini indicati nei precedenti comma, gli aumenti decorrono dal mese successivo al ricevimento della richiesta medesima.

Art. 9.

I canoni di locazione o di sublocazione risultanti dall'applicazione del presente decreto, o liberamente stabiliti per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, non possono essere aumentati fino al 31 dicembre 1946, quand'anche altri conduttori o subconduttori succedano nel godimento dell'immobile.

Art. 10.

La disposizione dell'articolo precedente non si applica quando, successivamente alla data del presente decreto, all'immobile sono apportate importanti ed improrogabili opere di riparazione o riattamento necessarie per conservare all'immobile stesso la sua destinazione, anche nel caso in cui l'immobile sia stato danneggiato per fatto di guerra.

L'aumento è determinato in modo da garantire un interesse non inferiore al due per cento al capitale

impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità per risarcimento di danni di guerra e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepiti o che necessariamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere di riparazione e di riattamento, se la relativa richiesta è fatta entro sessanta giorni dalla data predetta; in caso diverso, decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta medesima.

Restano salve le disposizioni dell'art. 13 del R. decreto-legge 16 giugno 1938, n. 1387, e dell'art. 2 del R. decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142, relative all'aumento di pigione a seguito dell'imposizione del contributo di miglioria, sostituita alla competenza del pretore quella delle commissioni arbitrali previste dall'art. 21 del presente decreto.

Art. 11.

A decorrere dal primo del mese successivo alla data di pubblicazione del presente decreto e sino al 31 dicembre 1946, i conduttori di immobili che usufruiscono del servizio di portierato sono tenuti a rivalere il locatore di un terzo dei maggiori oneri a lui derivanti per il servizio medesimo, rispetto a quelli sussistenti all'8 settembre 1943.

Il terzo degli oneri suddetti viene ripartito tra tutti i conduttori che usufruiscono dello stesso servizio di portierato, in proporzione del numero dei vani utili di ciascun appartamento.

Dal terzo degli oneri suddetti viene detratta la quota corrispondente ai vani eventualmente occupati dal locatore o comunque non locati.

Art. 12.

A decorrere dal primo del mese successivo alla data di pubblicazione del presente decreto e sino al 31 dicembre 1946, i conduttori di immobili serviti da ascensore sono tenuti a rivalere il locatore dell'importo dei maggiori oneri a lui derivanti per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, rispetto a quelli sussistenti all'8 settembre 1943.

L'importo degli oneri suddetti viene ripartito tra tutti i conduttori serviti dallo stesso ascensore, in proporzione dell'altezza del piano e del numero dei vani utili di ciascun appartamento.

Dall'importo degli oneri stessi viene detratta la quota corrispondente ai vani eventualmente occupati dal locatore o comunque non locati.

Qualora non venga raggiunto l'accordo tra tutti gli interessati, decide la commissione arbitrale prevista dall'art. 21.

CAPO II.

Disposizioni relative alle sublocazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione.

Art. 13.

L'inquilino non è più tenuto a corrispondere al locatore il terzo del corrispettivo convenuto con il subinquilino, a norma dell'art. 3 del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, a partire dal giorno in cui è tenuto all'aumento supplementare previsto dall'art. 3 del presente decreto.

L'inquilino che si vale della facoltà di sublocare lo immobile locato, sia che la sublocazione sia consentita dal contratto, sia che essa avvenga a norma del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, deve darne comunicazione al locatore non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando il numero dei componenti la famiglia del subinquilino, la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

Se l'inquilino pratica la sublocazione a giornate, la comunicazione deve essere fatta non oltre il decimo giorno dall'inizio delle sublocazioni e, successivamente, ogni semestre.

Nella prima applicazione del presente decreto le sublocazioni saranno comunicate al locatore entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto medesimo.

Art. 14.

Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio dell'inquilino, o non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di persone costrette a sfollare a causa di eventi bellici ovvero di ospiti con carattere transitorio.

La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme all'inquilino.

Salvo che il locatore vi consenta, non è permessa la sublocazione per uso diverso da quello di abitazione.

Art. 15.

In ogni caso di sublocazione il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1) se il conduttore ha omesso di fare la comunicazione prescritta dall'art. 13, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2) se il conduttore ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero per eludere in tutto o in parte l'applicazione dell'aumento supplementare stabilito dall'art. 3;

3) se il conduttore ha sublocato l'immobile, senza esservi autorizzato, per uso diverso da quello di abitazione.

Nel caso di sublocazione in deroga ai patti contrattuali il locatore ha inoltre il diritto di chiedere la risoluzione del contratto, se il conduttore ha sublocato l'intero immobile avuto in locazione. Se la sublocazione dell'intero immobile è stata stipulata anteriormente alla data del presente decreto, il subinquilino può chiedere al locatore di subentrare all'inquilino nel contratto di locazione, e il locatore non può opporsi, salvo che sussistano l'abuso della cosa locata, ragioni di moralità o altri gravi motivi.

Si presume che l'inquilino abbia sublocato l'intero immobile quando non vi dimora abitualmente.

E' prorogata sino al 31 dicembre 1946, la disposizione dell'art. 1 del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, che sospende l'efficacia delle clausole di divieto di subaffitto contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione.

E' abolito il divieto, stabilito dall'art. 2 del citato R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, di immettere più di due persone per ogni vano abitabile.

Art. 16.

Il canone di sublocazione di un appartamento vuoto non può essere superiore all'importo della pigione dovuta dal sublocatore al locatore, aumentato del venti per cento.

Il canone di sublocazione di una parte di un appartamento vuota, con facoltà di uso di tutti o parte degli ambienti e servizi comuni, non può essere superiore alla quota della pigione dovuta dal sublocatore al locatore, corrispondente al numero dei vani sublocati, aumentata del cinquanta per cento.

Il canone di sublocazione di un appartamento mobiliato non può essere superiore all'importo della pigion dovuta dal sublocatore al locatore, aumentato del cento per cento.

Il canone di sublocazione di una parte di un appartamento mobiliata, con facoltà di uso di tutti o parte degli ambienti e servizi comuni, non può essere superiore alla quota della pigione dovuta dal sublocatore al locatore, corrispondente al numero dei vani sublocati, aumentata del centotrenta per cento.

Nei casi previsti dal secondo e dal quarto comma, gli ambienti e i servizi comuni sono calcolati a carico del subinquilino fino ad un massimo di due vani, a seconda dei diritti di uso riconosciuti al subinquilino e dell'entità degli ambienti comuni.

Le percentuali d'aumento previste dal presente articolo sono computate sull'ammontare della pigione dovuta dal sublocatore al locatore, quale risulta dopo che siano stati apportati gli aumenti stabiliti dagli articoli 1 e 3.

E' abrogato il R. decreto-legge 29 agosto 1942, n. 1139.

CAPO III.

Disposizioni comuni ai capi precedenti.

Art. 17.

Su richiesta del conduttore possono essere rivedute le pigioni dovute per locazioni di immobili locati per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, qualora esse risultino eccessive rispetto ai prezzi praticati per immobili analoghi o similari per ubicazione, per numero ed ampiezza di vani e per altre caratteristiche locative.

La revisione può essere chiesta entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, o, per le locazioni che saranno stipulate dopo tale data, entro novanta giorni dalla stipulazione stessa.

La revisione prevista da questo articolo non opera per il periodo anteriore al 1° gennaio 1945.

Le disposizioni dei comma precedenti si applicano anche nel caso di sublocazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

E' abrogato il R. decreto-legge 24 marzo 1942, n. 200.

Art. 18.

Nel caso di locazione o sublocazione di camere con pensione familiare, il prezzo della pensione deve essere indicato separatamente da quello delle camere.

Art. 19.

E' nullo il patto per il quale il conduttore o il subconduttore è tenuto al pagamento di una pigione superiore a quella risultante dall'applicazione del presente decreto, qualunque ne sia il contenuto apparente. La pigione così determinata si sostituisce di diritto a quella contrattuale.

E' altresì nullo l'obbligo imposto al conduttore o al subconduttore dal locatore o dal conduttore uscente:

1) di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata;

2) di acquistare mobili, anche come condizione per la cessazione di un contratto di locazione in corso, qualunque sia la persona verso la quale l'obbligo è assunto, e comunque tale acquisto sia dissimulato.

Le somme pagate per alcuna delle cause previste dal primo e dal secondo comma, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione e, in ogni caso, possono essere ripetute fino a sei mesi dopo la riconsegna della cosa locata; se corrisposte al conduttore uscente, possono essere ripetute entro tre mesi dal pagamento. Nel caso previsto dal n. 2 del secondo comma, il conduttore o il subconduttore è tenuto alla restituzione dei mobili all'atto in cui gli viene restituito il prezzo.

Chiunque ottiene il pagamento di somme per alcuna delle cause previste dal secondo comma, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa da lire diecimila a lire centomila. La stessa pena si applica all'inquilino che ha pattuito con il subinquilino un canone di sublocazione manifestamente sproporzionato rispetto all'immobile sublocato, tenuto conto della sua ubicazione, del numero e dell'ampiezza dei vani e delle altre caratteristiche locative.

Art. 20.

Il conduttore o subconduttore che contesta di dovere un aumento, o di doverlo nella misura richiesta dal locatore, fino a quando la controversia non è risoluta, deve corrispondere la pigione, rispettivamente, nella misura anteriormente dovuta o in quell'altra risultante dall'aumento che egli ritiene applicabile, salva successiva integrazione.

Art. 21.

In ogni capoluogo di mandamento sarà costituita, con decreto del presidente del tribunale, entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, una commissione arbitrale presieduta dal pretore e composta di due proprietari di immobili urbani affittati e di due inquilini. I proprietari e gli inquilini saranno scelti, sentite, dove esistano, le rispettive associazioni locali o provinciali, tra persone di indiscussa probità e rettitudine.

Con le modalità di cui sopra saranno nominati due membri supplenti, di cui uno proprietario e uno inquilino.

Qualora ragioni di servizio lo richiedano, il presidente del tribunale potrà chiamare a presiedere la commissione, o nominare quale presidente aggiunto, un altro magistrato, anche a riposo, ovvero un funzionario a riposo delle Amministrazioni dello Stato, munito di laurea in giurisprudenza.

Ove se ne manifesti la necessità, il presidente del tribunale potrà costituire sottocommissioni arbitrali, anche in sedi diverse dal capoluogo del mandamento. Nel decreto di costituzione potrà essere determinata la competenza territoriale delle sottocommissioni; in mancanza, l'assegnazione delle controversie alle varie sottocommissioni sarà fatta dal presidente della commissione arbitrale.

Art. 22.

Alle commissioni previste dall'articolo precedente sono devolute:

1) le controversie relative agli aumenti di pigione stabiliti dal presente decreto;

2) le controversie relative alla revisione delle pigioni, a norma del R. decreto-legge 24 marzo 1942, n. 200, tuttora pendenti dinanzi alle autorità indicate nell'art. 1 del Regio decreto-legge predetto;

3) le controversie relative alla revisione dei canoni di sublocazione, a norma del R. decreto-legge 29 agosto 1942, n. 1189, tuttora pendenti innanzi alle autorità previste nell'art. 1 del Regio decreto-legge predetto;

4) le controversie, anche se pendenti, relative alla riduzione delle pigioni dovute per immobili che siano stati danneggiati da eventi bellici, a norma dell'art. 6 del R. decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162;

5) le controversie, anche se pendenti, relative all'aumento delle pigioni a norma del quinto comma dell'art. 13 del R. decreto-legge 16 giugno 1938, n. 1387, e del quinto comma dell'art. 2 del R. decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142;

6) le controversie, anche se pendenti, relative all'aumento delle pigioni a norma del sesto comma dell'art. 13 del R. decreto-legge 16 giugno 1938, n. 1387, e del sesto comma dell'art. 2 del Regio decreto-legge 12 marzo 1941, n. 142;

7) le controversie relative alla revisione delle pigioni pattuite dopo l'8 settembre 1943, a norma dell'articolo 17 del presente decreto;

8) le controversie relative all'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12, 16, 19, primo, secondo e terzo comma, 36 e 37 del presente decreto.

Art. 23.

Per la ricusazione e l'astensione dei componenti delle commissioni arbitrali si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 51 e seguenti del codice di procedura civile. Sull'astensione e sulla ricusazione decide il presidente del tribunale.

Art. 24.

Le commissioni regolano il procedimento nel modo che ritengono più opportuno, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del codice di procedura civile.

Le commissioni devono assegnare alle parti i termini per presentare documenti e memorie, e per esporre le loro repliche. Le parti possono comparire personalmente.

Qualora siano necessari accertamenti tecnici, questi sono effettuati dall'ufficio del genio civile o dall'ufficio tecnico comunale.

La sentenza è deliberata a norma del primo comma dell'art. 823 del codice di procedura civile. Per i suoi requisiti si osservano le disposizioni contenute nel secondo comma, nn. 1, 3, 4, 5 e 6, e nel terzo comma dell'articolo stesso.

Le sentenze delle commissioni arbitrali possono essere impugnate nel termine di trenta giorni dalla notificazione, per difetto di giurisdizione o per violazione di legge, innanzi alla Suprema Corte di Cassazione, che deciderà a sezione semplice.

Art. 25.

Gli atti del procedimento innanzi alle commissioni arbitrali sono esenti da tasse o diritti e, per il rilascio di copie dei provvedimenti, sono dovute solo le spese di scritturazione.

Le spese per eventuali sopraluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopraluogo o l'accertamento è disposto d'ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

CAPO IV

Disposizioni relative alla proroga delle locazioni e agli sfratti.

Art. 26.

Relativamente ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, il conduttore ha diritto alla proroga del contratto fino alla prima scadenza, dopo il 31 dicembre 1946, del termine stabilito dalla legge e dagli usi per il caso di rinnovazione tacita del contratto. Tale diritto spetta al conduttore sia nei confronti del locatore, sia rispetto all'acquirente dell'immobile, nonostante qualunque patto contrario, e quand'anche sia stata pattuita la risoluzione del contratto per il caso di vendita.

Art. 27.

Se l'immobile è destinato ad uso di abitazione, l'inquilino non ha diritto alla proroga o decade da essa:

1) oltre che nei casi previsti dall'art. 15, quando è in mora nel pagamento della pigione e in ogni altro caso di grave inadempienza, quand'anche il locatore non abbia proposto domanda di risoluzione del contratto;

2) quando il locatore dimostra di avere urgente ed improrogabile necessità di disporre dell'immobile per abitarlo personalmente;

3) quando l'inquilino ha trasferito altrove la sua abitazione.

Art. 28.

Se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore non ha diritto alla proroga o decade da essa:

1) quando è in mora nel pagamento della pigione e in ogni altro caso di grave inadempienza, quand'anche il locatore non abbia proposto domanda di risoluzione del contratto;

2) quando ha smesso di svolgere nell'immobile locato l'attività alla quale serviva l'immobile stesso, salvo che per le presenti difficoltà sia stato costretto ad adibirlo ad abitazione.

La proroga non può essere esclusa per la necessità del locatore di disporre dell'immobile locato, salvo nel caso in cui il locatore esercitava nell'immobile la stessa attività svolta dal conduttore, ed ha locato l'immobile stesso dopo l'inizio della guerra e per necessità dipendenti da essa o per persecuzioni politiche.

Art. 29.

Il locatore può opporre la causa di necessità prevista dal n. 2 dell'art. 27 e nell'ultimo comma dell'art. 28, mediante preavviso da darsi almeno quattro mesi prima della scadenza del contratto o, se questo è prorogato, del termine stabilito dalla legge o dagli usi per il caso di rinnovazione tacita del contratto

La causa predetta non può essere opposta:

1) se il conduttore o il capo famiglia è morto a causa di eventi bellici o è disperso, ovvero se è od è stato prigioniero di guerra, internato o deportato al lavoro, o se è in servizio militare. Tali circostanze non possono essere invocate se il conduttore o il capo famiglia è od è stato prigioniero od internato per aver militato in formazioni della sedicente repubblica sociale, ovvero se il locatore è reduce dallo sfollamento, dall'internamento o dalla prigionia, semprechè non sia stato internato o prigioniero per aver militato in formazioni della sedicente repubblica sociale;

2) se il locatore ha acquistato, per atto tra vivi, la proprietà dell'immobile posteriormente al 24 marzo 1942.

Art. 30.

La sentenza o l'ordinanza che dispone il rilascio dell'immobile per la necessità del locatore, perde la sua efficacia se l'immobile stesso è locato ad altro conduttore, o se il locatore si procura altro immobile, sempre che il conduttore sia ancora nel possesso della cosa locata,

Se il conduttore non ha tale possesso, il locatore, che senza giustificato motivo ha locato l'immobile ad altro conduttore o si è trasferito in altro immobile, è tenuto al risarcimento dei danni; è tenuto altresì a riammettere il conduttore nel possesso della cosa locata, qualora esso non sia riuscito a sistemarsi in altro immobile, semprechè nel possesso della cosa locata non sia stato immesso un altro conduttore, il quale ignorasse la situazione precedente.

Il locatore che ottiene il rilascio dell'immobile simulando la causa di necessità prevista dal n. 2 dell'art. 27 o dall'ultimo comma dell'art. 28, è punito con la multa da lire diecimila a centomila.

Art. 31.

Il pretore, su istanza del locatore, sentito il conduttore, con la massima celerità di procedura e omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio, determina il giorno in cui deve aver luogo l'esecuzione della sentenza o dell'ordinanza che dispone il rilascio dell'immobile, con decreto scritto in margine o in calce al titolo in base a cui si procede.

L'esecuzione deve essere fissata non oltre dieci giorni dalla data del decreto, se il rilascio è disposto per inadempienza del conduttore o se esistono gravi motivi. Negli altri casi, il pretore valuterà le particolari circostanze di fatto.

Se la sentenza o l'ordinanza che dispone il rilascio dell'immobile perde la sua efficacia ai sensi dell'articolo 30, il pretore provvede sull'istanza di sospensione dell'esecuzione e, quando non ricorre la propria competenza, rimette le parti innanzi al giudice competente. La sospensione non è concessa se non ricorrono gravi elementi di prova, ma il pretore può ordinare al locatore di prestare una cauzione.

Art. 32.

Il decreto previsto nei due primi comma dell'articolo precedente non è soggetto ad alcun gravame. Tuttavia lo sfratto può essere prorogato dal pretore se gravi circostanze sopravvenute lo esigono, e semprechè, quando vi è stata inadempienza, questa sia cessata. In nessun caso lo sfratto può essere ritardato per oltre tre mesi, salvo che per il conduttore ricorrano le circostanze indicate nell'art. 29, secondo comma, n. 1.

Durante la proroga dello sfratto il conduttore è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero se il contratto di locazione non fosse risolto, sotto pena di decadenza dalla proroga concessa.

La decadenza è dichiarata dal pretore nelle forme indicate dall'art. 31, primo e secondo comma, con decreto non soggetto a gravame.

Art. 33.

Nella sentenza o nell'ordinanza che dispone il rilascio, per morosità, di un immobile destinato ad uso di abitazione, può essere concesso all'inquilino un termine per il pagamento delle pigioni scadute, degli interessi e delle spese giudiziali.

La sentenza o l'ordinanza perde la sua efficacia, qualora l'inquilino paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente.

Il termine suddetto non può essere maggiore di un mese.

Art. 34.

Le disposizioni di questo capo si applicano anche ai giudizi in corso.

Art. 35.

Le disposizioni di questo capo si osservano, in quanto applicabili, anche per i contratti di sublocazione, nei rapporti tra sublocatore e subconduttore.

CAPO V.

Disposizioni transitorie e finali.

Art. 36.

L'inquilino, qualora sia stato costretto a lasciare l'abitazione per sfollamento dovuto ad eventi bellici, non è tenuto al pagamento delle pigioni per il periodo in cui lo sfollamento è durato; se, tuttavia, ha conservato nell'immobile la propria mobilia, deve corrispondere il venti per cento delle pigioni maturate.

Non è ammessa la ripetizione delle pigioni eventualmente già corrisposte.

Art. 37.

Qualora siano necessarie importanti ed improrogabili opere di riparazione o di riattamento per conservare all'immobile la sua destinazione, ed il locatore

non vi provveda, il conduttore può chiedere alla commissione arbitrale prevista dall'art. 21 l'autorizzazione a provvedervi direttamente.

La commissione, sentito l'ufficio del genio civile o l'ufficio tecnico comunale, determina le opere che il conduttore può effettuare, fissando il termine entro il quale esse devono farsi ed il limite massimo delle spese di cui è ammesso il rimborso nei confronti del locatore.

Il conduttore ha diritto, per rivalersi delle spese sostenute, a trattenere l'importo della pigione, detratta una quota, non superiore al venti per cento, per il pagamento delle imposte e per gli altri oneri gravanti sul proprietario. In caso di contestazione sulla misura della quota, decide la commissione arbitrale prevista dall'art. 21.

Il locatore non può opporre la causa di necessità, prevista dal n. 2 dell'art. 27 e dall'ultimo comma dell'art. 28, fin quando il conduttore non viene soddisfatto del suo credito.

Art. 38.

Per l'adeguamento e la perequazione delle pigioni relative ad immobili appartenenti all'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato (I.N.C.I.S.) e agli Istituti autonomi per le case popolari, sarà provveduto con separato decreto legislativo.

Art. 39.

Le disposizioni del presente decreto non si applicano agli immobili destinati ad albergo, per i quali sarà provveduto con separato decreto legislativo.

Art. 40.

Restano salve le disposizioni del decreto legislativo Luogotenenziale 9 giugno 1945, n. 305, relativo al ricovero delle persone rimaste senza tetto in dipendenza di azioni belliche, e dei decreti legislativi Luogotenenziali **28 dicembre 1944, n. 415, e 4 giugno 1945, n. 332, concernenti la nomina e le attribuzioni dei commissari governativi per gli alloggi.**

Art. 41.

Ai componenti delle commissioni arbitrali previste dall'art. 21 sarà corrisposta, per ciascuna giornata di riunione o di istruttoria, un'indennità in misura non superiore ai gettoni di presenza previsti dalle vigenti disposizioni per i membri delle commissioni funzionanti nell'interesse delle Amministrazioni dello Stato.

Le modalità per la liquidazione delle indennità predette e la determinazione dell'amministrazione a cui fa carico l'onere relativo saranno stabilite con successivo provvedimento.

Art. 42.

Nelle provincie non ancora restituite all'Amministrazione italiana, gli aumenti stabiliti dal presente decreto e le disposizioni degli articoli 11 e 12 avranno effetto a decorrere dal primo del mese successivo a quello dell'entrata in vigore del decreto medesimo.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come legge dello Stato.

Dato a Roma, addì 12 ottobre 1945

UMBERTO DI SAVOIA

PARRI — TOGLIATTI — GRONCHI — SCOCCIMARRO — RICCI

Visto, *il Guardasigilli*: TOGLIATTI
Registrato alla Corte dei conti, addì 27 ottobre 1945
Atti del Governo, registro n. 6, foglio n. 165. — FRASCA

GIOLITTI GIUSEPPE, *direttore* SANTI RAFFAELE, *gerente*

(2101266) Roma - Istituto Poligrafico dello Stato - G. C.

PREZZO L. 20 —